

1. Aspectos relevantes

- ▶ Renta Corporación cierra el ejercicio 2015 con un **resultado neto** de **8,2 M€** difícilmente comparable con el obtenido en el año 2014 de 57,8 M€ ya que éste se componía de un resultado de 7,6 M€ proveniente de la actividad ordinaria de la compañía, más un resultado extraordinario de 50,2 M€ consecuencia de los distintos acuerdos que han permitido superar la situación concursal.
- ▶ El **EBITDA recurrente** del ejercicio 2015 es de **8,1 M€**, un 39% superior a la misma cifra del ejercicio 2014 que ascendía a 5,8 M€.
- ▶ Dentro del ejercicio 2015 se han cerrado operaciones importantes como la venta del Hotel Covadonga situado en el edificio Diagonal 596 de Barcelona, que será rehabilitado totalmente y convertido en un nuevo hotel de diseño, o la operación de Aragón 300, edificio de oficinas convertido a hotel además de la optimización del uso del bajo rasante para plazas de aparcamiento.
- ▶ La **cartera de negocio**, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta, con la que cuenta la compañía a mes de diciembre de 2015 asciende a **214,0 M€** vs los 135,7 M€ del mes de diciembre de 2014, **incrementando en un 58%**. Adicionalmente, Renta Corporación gestiona activos para la venta en alianza con **fondos inmobiliarios** con un importe estimado de inversión de unos **55 M€**.
- ▶ En el mes de julio la compañía alcanzó un Acuerdo Singular con la Agencia Tributaria para el pago fraccionado de la deuda con la Hacienda Pública reclasificada a privilegio general tras la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona. Quedan así contabilizados todos los efectos posibles derivados de la deuda concursal con la Hacienda Pública, si bien, en caso de ser estimado el recurso de casación que la compañía interpuso ante el Tribunal Supremo, los efectos de dicha sentencia serían revertidos generando un impacto positivo en resultados.
- ▶ El Consejo de Administración ha aprobado un nuevo **plan de negocios**, basándose en un contexto de recuperación progresiva del mercado inmobiliario y con un mayor acceso a la financiación, con el que prevé duplicar el **beneficio neto anual** en los próximos 5 años hasta alcanzar los **20 M€**.
- ▶ La **cotización** de la acción cierra el ejercicio con un valor de **1,75 euros** por acción, un **50% por encima** de los 1,16 euros por acción a cierre del ejercicio 2014.

2. Principales magnitudes económico-financieras consolidadas

- Los estados financieros de los ejercicios se presentan de acuerdo con lo que disponen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea.

Enero-Diciembre			
Resumen Cuenta de Resultados Consolidada (M €)	2015	2014	% var.
Ventas	42,1	79,0	-47%
Margen de las operaciones	9,9	-29,1	n.a.
EBITDA	5,3	-34,5	n.a.
EBIT	5,3	-32,3	n.a.
Resultado neto	8,2	57,8	-86%
Resumen Balance Consolidado (M €)	Dic 15	Dic 14	dif.
Total activos	69,3	56,9	12,4
Activos corrientes	52,8	55,6	-2,8
Patrimonio neto	29,9	22,2	7,7
Deuda financiera bruta ⁽¹⁾	25,3	22,9	2,3
Datos Operativos Consolidados (M €)	Dic 15	Dic 14	dif.
Cartera negocio ordinario	214,0	135,7	78,3
Existencias	7,7	3,8	3,9
Derechos de inversión	206,3	132,0	74,4
Deuda neta ⁽¹⁾	20,7	17,0	3,6

(1) Incluye el efecto temporal de la actualización de la deuda participativa, con un nominal de 18,0 M€

2.a. Cuenta de Resultados consolidada

Enero-Diciembre					
(M €)	2015		2014		TOTAL
	TOTAL	% Ingr.	TOTAL	% Ingr.	Dif.
Ventas	42,1		79,0		-37,0
Coste de ventas y gastos variables de venta	-37,6		-114,6		77,0
Margen de ventas	4,5		-35,5		40,0
Ingresos fincas por prestaciones de servicios	7,2		15,9		-8,7
Costes y gastos de prestaciones de servicios	-2,2		-8,1		6,0
Margen de prestaciones de servicios	5,0		7,8		-2,7
Alquileres y otros ingresos de fincas	0,7		0,5		0,2
Gastos variables de venta	-0,4		-1,9		1,5
MARGEN DE LAS OPERACIONES	9,9	20%	-29,1	-31%	39,0
Gastos de estructura y de personal	-4,5	-9%	-5,4	-6%	0,9
EBITDA	5,3	11%	-34,5	-36%	39,9
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,1	0%	2,2	2%	-2,3
EBIT	5,3	11%	-32,3	-34%	37,6
Resultado financiero neto	-11,3	-23%	88,1	92%	-99,5
RESULTADO BRUTO	-6,0	-12%	55,8	58%	-61,8
Impuestos	14,3	29%	2,0	2%	12,3
RESULTADO NETO	8,2	17%	57,8	61%	-49,6

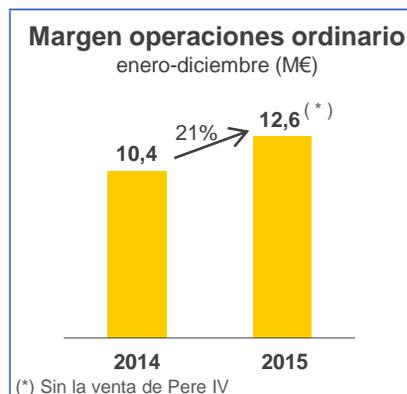
INGRESOS

- Los **ingresos** de las operaciones, que incluyen las ventas y los ingresos por prestaciones de servicios y alquileres, ascienden a 50,0 M€ frente a los 95,4 M€ del ejercicio 2014. Hay que resaltar que esta última cifra se componía de unos ingresos de 29,6 M€ que provenían de la actividad ordinaria de la compañía, más unos ingresos de 65,9 M€ consecuencia de los distintos acuerdos que han permitido superar la situación concursal.

MARGEN DE LAS OPERACIONES

- El **margen de las operaciones** es de 9,9 M€ frente a los -29,1 M€ del año 2014. Si se excluyen los efectos extraordinarios de ambas cifras, el margen de las operaciones a cierre del ejercicio 2015 es de 12,6 M€ frente a los 10,4 M€ del ejercicio 2014. El total del margen se compone principalmente de:

- ▶ El **margen de las ventas**, que asciende a 4,5 M€ e incluye:
 - Las ventas menos el coste y los gastos variables de las mismas, por valor de 7,2 M€, entre las que destaca la venta del Hotel Covadonga situado en el edificio Diagonal 596.
 - Pérdida extraordinaria de -2,7 M€ por la venta de Pere IV, último activo de suelo libre de cargas previo al concurso.
- ▶ El **margen de las prestaciones de servicios** por valor de 5,0 M€.
- ▶ Los **alquileres** menos los **gastos variables** de venta por valor de 0,3 M€.



GASTOS ESTRUCTURA Y DE PERSONAL

- El conjunto de gastos de estructura y de personal del grupo se sitúa en 4,5 M€, inferior en 0,9 M€ al del mismo periodo del año anterior, que fue de 5,4 M€.

Enero-Diciembre						
(M €)	2015	% Vtas	2014	% Vtas	Var.	% Var.
Ventas	42,1		79,0		-37,0	-47%
Gastos estructura y personal	-4,5	-11%	-5,4	-7%	-0,9	-16%
Estructura	-1,5	-4%	-2,5	-3%	-1,1	-42%
Personal	-3,1	-7%	-2,9	-4%	0,2	6%

EBITDA

- El **EBITDA recurrente** del ejercicio 2015 excluyendo la venta de Pere IV es de 8,1 M€, frente a la cifra del ejercicio 2014 que ascendía a 5,8 M€ y no incluía impactos extraordinarios relacionados principalmente con la dación en pago de deuda de los activos en garantía del sindicato.



RESULTADO FINANCIERO

- El resultado financiero neto del ejercicio se sitúa en -11,3 M€, de difícil comparación con el del año anterior debido a la contabilización de diversos impactos extraordinarios, tanto en el ejercicio actual como en el pasado. Para la correcta interpretación del resultado cabe distinguir los siguientes efectos:
 - ▶ El resultado financiero neto ordinario asciende a -1,1 M€ e incrementa respecto el ejercicio 2014 debido al incremento en el uso de las cuentas en participación para la financiación de alguna de las operaciones realizadas.
 - ▶ La compañía ha registrado diversos impactos extraordinarios dentro de los otros intereses que suman -10,2 M€ y entre los que cabe destacar:
 - ▶ Efecto neto de la reclasificación a privilegio general de parte de la deuda con la Agencia Tributaria, por valor de -9,3 M€.
 - ▶ Reversión del impacto financiero por las esperas del préstamo participativo y los acreedores concursales por valor de -0,8 M€.
 - ▶ Gasto de -0,8 M€ por la valoración del préstamo participativo a su coste amortizado teniendo en cuenta los flujos futuros estimados, actualizados al tipo de interés efectivo inicial del préstamo.
 - ▶ Ingreso de 0,5 M€ debido al cobro de los intereses relacionados con la devolución por parte de la Hacienda Pública del IVA vinculado a un crédito no cobrado.
 - ▶ Ingreso de 0,3 M€ por la reversión de la provisión de un crédito que ya ha sido cobrado.

(M €)	Enero-Diciembre		
	2015	2014	dif
Gastos financieros ordinarios	-0,4	-0,3	0,0
Cuentas en participación	-0,8	-0,2	-0,6
Ingresos financieros ordinarios	0,0	0,1	-0,1
Resultado financiero neto ordinario	-1,1	-0,4	-0,7
Otros intereses	-10,2	88,6	-98,8
Resultado financiero	-11,3	88,1	-99,5

IMPUESTO DE SOCIEDADES

- Con la aprobación de un nuevo plan de negocio en un contexto de progresiva recuperación del mercado inmobiliario, la compañía tiene registrado dentro de la línea del impuesto de sociedades un impacto positivo de 14,3 M€ por la activación de un crédito fiscal por bases imponibles negativas a compensar con los beneficios futuros recogidos en este nuevo plan (2016-2020). A cierre del ejercicio el grupo tiene pendiente de activar 27,7 M€ de crédito fiscal por bases imponibles negativas. El impuesto a pagar en el ejercicio 2015 ha sido de 0.

RESULTADO NETO

- Renta Corporación cierra el ejercicio 2015 con un resultado neto positivo de 8,2 M€ frente al obtenido en el año 2014 de 57,8 M€. Esta última cifra se componía de un resultado positivo de 7,6 M€ que provenía de la actividad ordinaria de la compañía, más un resultado extraordinario de 50,2 M€ consecuencia de los distintos acuerdos que han permitido superar la situación concursal.

2.b. Balance de Situación consolidado

Activo (M €)	dic-15	dic-14	Patrimonio y Pasivos (M €)	dic-15	dic-14
Activos financieros a l/p	1,6	0,6	Capital y Reservas	21,6	-35,6
Otros activos no corrientes	14,9	0,7	Resultado del período	8,2	57,8
Activo no corriente	16,5	1,3	Patrimonio neto	29,9	22,2
Existencias	42,8	43,0			
Deudores	5,4	6,7	Deuda a L/P	13,8	12,5
Tesorería/Invers.financ.	4,6	5,9	Acreeedores a L/P	8,6	4,9
Activo corriente	52,8	55,6	Deuda a C/P	11,4	10,5
			Acreeedores a C/P	5,6	6,9
Total Activo	69,3	56,9	Patrimonio neto y Pasivos	69,3	56,9

ACTIVO NO CORRIENTE

- El activo no corriente asciende a 16,5 M€, incrementando en 15,3 M€ respecto al cierre del ejercicio 2014 debido al reconocimiento de un crédito fiscal para compensación de bases imponibles negativas, y al incremento de las participaciones de la compañía en vehículos de inversión según detalle adjunto.

(M €)	dic-15	dic-14	dif
Participaciones vehículos inversión	1,6	0,6	0,9
Resto inmovilizado	0,2	0,2	0,0
Activos por impuestos	14,7	0,4	14,3
Activo no corriente	16,5	1,3	15,3

EXISTENCIAS

- Las existencias se sitúan en 42,8 M€, manteniéndose prácticamente al mismo nivel que a cierre del ejercicio 2014 debido a las ventas realizadas durante el ejercicio, entre las que destaca la venta de Pere IV, compensadas con la inversión en compra de nuevos activos. Esta cifra incluye opciones de compra por valor de 1,2 M€ que dan derecho a una compra futura de activos de 206,3 M€.

DEUDORES

- El detalle de deudores es el siguiente:

(M €)	dic-15	dic-14	dif
Clientes y efectos a cobrar	3,7	1,1	2,6
Hacienda Pública	0,6	2,9	-2,3
Otros deudores	1,0	2,7	-1,6
Deudores	5,4	6,7	-1,3

- A cierre del ejercicio 2015 el saldo de clientes asciende a 3,7 M€ e incrementan en 2,6 M€ respecto al cierre del año 2014 debido a los créditos devengados por las prestaciones de servicios realizadas en el marco de las operaciones con fondos inmobiliarios y las cantidades retenidas hasta la finalización de las obras de algunas operaciones en curso.

- El saldo de Hacienda Pública deudora asciende a 0,6 M€ en el mes de diciembre de 2015 y disminuye en 2,3 M€ respecto al cierre del año 2014 como consecuencia del acuerdo singular alcanzado con la Agencia Tributaria a mediados de año a través del cual parte de la deuda reclasificada a privilegio general fue compensada con el saldo de Hacienda Pública deudora.
- La cifra de otros deudores asciende a 1,0 M€ a cierre del ejercicio 2015 y disminuye en 1,6 M€ respecto al cierre de 2014 debido principalmente a los importes depositados en notaría vinculados a operaciones de adquisición en proceso de due diligence.

PATRIMONIO NETO

- El patrimonio neto se sitúa en 29,9 M€ e incrementa en 7,7 M€ respecto a los 22,2 M€ del mes de diciembre de 2014 debido principalmente al resultado positivo generado durante el ejercicio compensado con la compra de acciones propias por valor de -0,5 M€.

(M €)	dic-15	dic-14	dif
Capital y Reservas	21,6	-35,6	57,2
Resultado del período	8,2	57,8	-49,6
Patrimonio neto	29,9	22,2	7,7

ACREEDORES

(M €)	dic-15	dic-14	dif
Acreeedores a largo plazo	8,2	3,8	4,4
Acreeedores a corto plazo	3,0	3,1	0,0
Arras/Ingresos anticipados	1,1	1,4	-0,3
Otros	1,9	3,5	-1,6
Acreeedores a c/p y l/p	14,2	11,8	2,4

- Los acreedores a largo plazo ascienden a 8,2 M€ y reflejan la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales pagadera en 7 años a partir del ejercicio 2016, actualizada a tipo de interés efectivo de mercado a largo plazo, efecto este último que ha sido y será revertido a lo largo de los años en los que se amortice esta deuda. Esta partida ha incrementado en 4,4 M€ respecto al cierre del ejercicio 2014 tras la reclasificación de parte de la deuda con la Hacienda Pública a privilegio general. Durante el tercer trimestre del 2015 la compañía alcanzó un acuerdo singular con la Agencia Tributaria para el pago fraccionado durante los próximos 5 años de esta deuda reclasificada, de la que ya han sido amortizados 4,0 M€.
- Los acreedores a corto plazo se sitúan en 3,0 M€, al mismo nivel de diciembre de 2014, y se componen de los acreedores propios de la actividad recurrente de la compañía.
- Las arras por preventas y los ingresos anticipados ascienden a 1,1 M€ y disminuyen en 0,3 M€ respecto al cierre del año 2014 tras la materialización de las mismas dentro del ejercicio 2015.
- La partida de "Otros" disminuye en 1,6 M€ respecto al cierre del 2014 debido fundamentalmente a la disminución de las provisiones por litigios y gastos y la devolución de los préstamos de terceras partes.

DEUDA NETA

- La deuda neta total asciende a 20,7 M€, 3,6 M€ superior a la de cierre de 2014 debido principalmente al efecto temporal de la actualización de la deuda participativa, los flujos futuros estimados de la misma actualizados al tipo de interés efectivo inicial y el incremento de las operaciones con garantía hipotecaria.

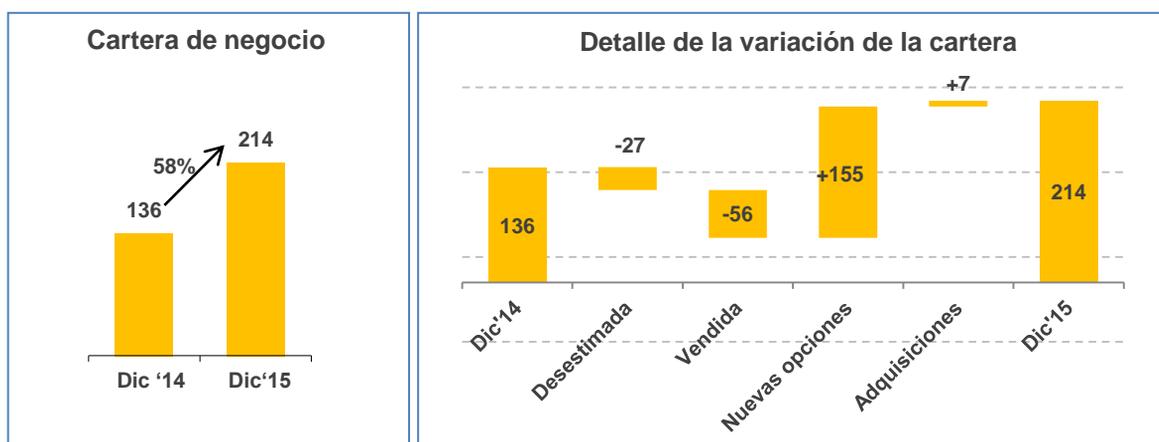
(M €)	dic-15	dic-14	Dif
Operaciones con garantía hipotecaria	11,0	9,9	1,1
Otras deudas financieras	0,5	0,6	-0,1
Tesorería e inversiones financieras	-4,6	-5,9	1,3
Deuda financiera neta	6,8	4,6	2,3
Deuda participativa ⁽¹⁾	13,8	12,5	1,4
Deuda neta total	20,7	17,0	3,6

(1) Incluye el efecto temporal de la actualización de la deuda participativa con un nominal de 18,0 M€ al tipo de interés efectivo de mercado a largo plazo.

3. Cartera de negocio y actividad de la compañía

3.a. Cartera de negocio

- La **cartera de negocio**, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta, con la que cuenta la compañía a cierre del ejercicio asciende a 214,0 M€ vs los 135,7 M€ del mes de diciembre de 2014, incrementando en un 58%. El número de opciones de compra se mantiene en el mismo nivel que el de diciembre de 2014 pero el tamaño de las mismas ha incrementado considerablemente a cierre del ejercicio 2015. La totalidad de los derechos de inversión se centra en las plazas de Madrid y Barcelona.



- Adicionalmente Renta Corporación gestiona activos para la venta en colaboración con fondos inmobiliarios con un importe estimado de inversión de unos 55 M€.

3.b. Algunas operaciones realizadas y en curso

DIAGONAL 596 - HOTEL COVADONGA - Barcelona



- Hotel situado en una de las principales arterias de Barcelona, en pleno centro de negocios, comercial y turístico, muy bien conectado con las principales vías de acceso a la ciudad y los medios de transporte público.
- Proyecto de reforma del hotel con una mejora de 3 a 4 estrellas mediante la reducción del número de habitaciones, la construcción de un restaurante y la adición de un local comercial.
- Volumen de inversión total: 24,5 M€
- Duración del proyecto: 12 meses

BENIGNO SOTO 5-7 - Madrid



- Edificio de viviendas situado en Ciudad Jardín, al lado de la Plaza Cataluña y calle Pradillo.
- Finca rehabilitada totalmente.
- Volumen de inversión total: 11,4 M€
- Duración del proyecto: 12 meses

ARAGÓN 300 - Barcelona



- Edificio en pleno Ensanche Derecho, junto al Paseo de Gracia y la Avda. Diagonal, construido entre los años 1989 y 1993 como sede social de la empresa Carburos Metálicos.
- Transformación en un hotel de 4 estrellas tras la liberación de la situación arrendaticia, además de la optimización del bajo rasante con 127 plazas de aparcamiento.
- Volumen de inversión total: 21,3 M€
- Duración del proyecto: 15 meses

POSTIGO SAN MARTÍN 3 - Madrid


- Edificio residencial situado en pleno centro de Madrid, en una calle peatonal en el triángulo formado por Puerta del Sol, Plaza Callao y Plaza de Isabel II.
- El edificio ha sido rehabilitado en su totalidad y transformado a uso mixto comercial-hotelero.
- Operación realizada junto con el fondo inmobiliario Kennedy Wilson.
- Volumen de inversión total: 10 M€
- Duración del proyecto: 15 meses

SANTÍSIMA TRINIDAD 5 - Madrid

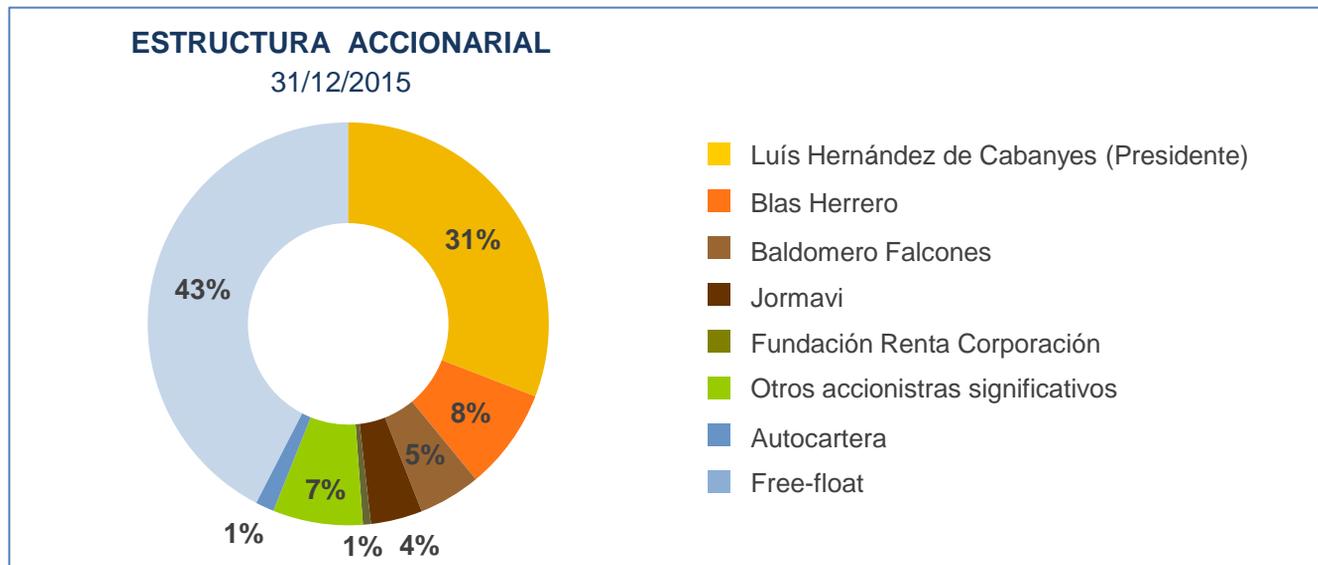
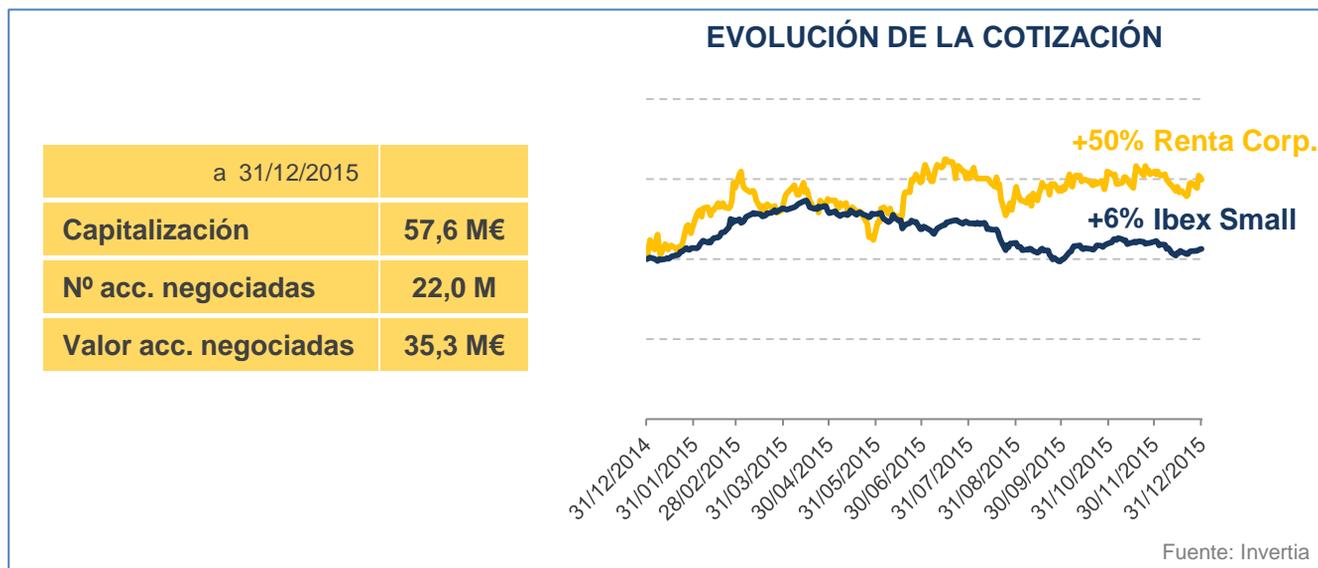

- Edificio situado en el barrio de Chamberí, muy cerca del Paseo de la Castellana, con excelentes comunicaciones y acceso a múltiples servicios.
- En origen tenía uso terciario y, tras la negociación con los arrendatarios, ha sido rehabilitado y transformado a uso residencial.
- Operación realizada junto con el fondo inmobiliario Kennedy Wilson.
- Volumen de inversión total: 10 M€
- Duración del proyecto: 20 meses

PUERTA DEL SOL 9 - Madrid


- Edificio residencial situado en la zona turística y comercial más importante de Madrid, con excelentes comunicaciones.
- Proyecto de reposicionamiento del edificio, de uso mixto de oficinas y viviendas a uso comercial.
- Operación realizada junto con el fondo inmobiliario Kennedy Wilson.
- Volumen de inversión total: 35 M€
- Duración del proyecto: 18 meses

4. Bolsa y accionistas

- La **cotización** de la acción cierra el ejercicio con un valor de **1,75 euros** por acción, un **50% por encima** de los 1,16 euros por acción a cierre del ejercicio 2014, alcanzando los 1,9 euros por acción a mediados de año.



- El plan de negocios de la compañía contempla crear un mayor valor al accionista mediante la mejora paulatina de resultados fruto de un incremento en la actividad y dotar a la acción de mayor liquidez.
- A su vez, se continuará con la política de autocartera y se prevé volver a la distribución de dividendos tan pronto como sea posible.

5. Evolución del mercado inmobiliario y perspectivas de futuro

- El ejercicio 2015 ha consolidado la tendencia alcista del mercado inmobiliario tanto residencial como terciario que se inició a principios de 2014.
- El sector inmobiliario residencial en España presenta en 2015 crecimientos de precios interanuales del 5%, por encima del incremento promedio de los países occidentales. Esta tendencia no es un hecho aislado pues también se percibe un aumento en las hipotecas, las ventas de hogares, el precio del suelo y los visados de vivienda nueva.
- En cuanto al mercado inmobiliario comercial, el año 2015 se ha cerrado con una inversión que supera la que hubo en el año 2007, momento de máxima intensidad en el mercado español. Durante 2015 se ha mantenido el interés por parte de los inversores internacionales, tanto por la vía de la adquisición directa, como por la participación en vehículos de inversión en las Socimis.
- La realidad del sector en 2015 y las previsiones macroeconómicas llevan a la conclusión de que existe una oportunidad de inversión en el sector inmobiliario español para los próximos años, si bien es cierto que el año 2016 se ha iniciado con importantes incertidumbres en los mercados financieros como consecuencia de las expectativas de enfriamiento de la economía mundial y muy especialmente de la economía china.

Departamento de Planificación, Análisis y Relaciones con inversores

r.inversores@rentacorporacion.com

RRII: +34 93 505 33 58

Centralita: +34 93 494 96 70

www.rentacorporacion.com

Advertencias

Los porcentajes que aparecen en los cuadros corresponden a las cifras reales en euros, pudiendo presentar en algunos casos divergencias con los valores absolutos redondeados que se muestran en las tablas. De la misma forma, los totales y subtotaes pueden no corresponder a la suma exacta de las distintas partidas debido al redondeo de las cifras.

La información del presente informe puede contener manifestaciones que suponen previsiones o estimaciones sobre la evolución futura de la compañía. Analistas e inversores deberán tener en cuenta que tales manifestaciones de futuro no implican ninguna garantía de cual vaya a ser el comportamiento de la compañía, y asumen riesgos e incertidumbres, por lo que el comportamiento real podría diferir sustancialmente del que se desprende de dichas previsiones.